

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 43
„Sportlerheim Rödingen“**



Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

November 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. Jens Döring

Projektnummer: 20-069

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Planverfahren.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Regionalplan.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	3
2.4	Wasserschutzgebiete.....	4
3	PLANUNGSKONZEPT.....	5
3.1	Nutzungskonzept.....	5
3.2	Erschließungskonzept.....	5
3.3	Freiraumkonzept.....	5
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	5
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	6
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.4	Flächen für Sportanlagen.....	7
4.5	Verkehrsflächen.....	7
4.6	Öffentliche Grünflächen.....	7
4.7	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
4.8	Gestalterische Festsetzungen	8
5	HINWEISE.....	8
6	PLANDATEN.....	9
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
7.1	Umweltprüfung.....	9

7.2	Ausgleich.....	9
7.3	Immissionen.....	9
7.4	Altlasten.....	9
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Titz plant im Ortsteil Rödingen für den vorhandenen Sportplatz ein „Sportlerheim“, in dem die erforderliche Infrastruktur für den Betrieb eines Sportplatzes untergebracht werden sollen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Umkleidekabinen, Abstell- oder Aufenthaltsräume. Da bisher ein solches Gebäude nicht vorhanden ist, gibt es einen dringenden Bedarf den Sportplatz zeitgemäß und zukunftsfähig aufzustellen und die Attraktivität zu sichern.

Aufgrund seiner Dimensionierung und der geplanten Art der Nutzung handelt es sich um ein Vorhaben, das nur im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig ist. Aktuell ist das Plangebiet als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Insofern ist die Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungsrechts nicht möglich.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Sportlerheims durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, dass sich das Sportlerheim nach dem Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden baulichen Strukturen orientiert.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sportlerheim Rödingen“ soll im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB entfällt, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung wesentlich verändert würde. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt.

1.4 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rödingen, Flur 27, Flurstücke 996 und 997 (beide tlw.). Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,85 ha. Derzeit wird das Plangebiet als Sportplatz genutzt. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Baumreihen.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Westen schließt die Wohnbebauung der Ortslage Rödingen sowie ein Lebensmittelmarkt an. Im Osten befindet sich, im Anschluss an die Landesstraße 12, die freie Feldflur. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die durch die Landesstraße 12 von der freien Feldflur abgegrenzt werden. Im Süden befindet sich der Finkenbach und dahinter ein Gewerbegebiet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar (Bezirksregierung Köln, 2016a). Grundsätzlich dienen die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche gemäß ihrem Namen den Freiraum- und Agrarnutzungen. Hierzu zählen nach der Anlage 1, Teil B zur 3. DVO zum Landesplanungsgesetz (LPIG) unter anderem Grün-, Sport- und Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt ist. Erst ab einer Versiegelung von 10% ist von einer baulichen Prägung auszugehen. Dieser Schwellenwert wird vorliegend nicht überschritten. Beim bestehenden Sportplatz handelt es sich um einen Naturrasenplatz, der in die Versiegelung nicht eingerechnet wird. Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dar. Das geplante Vorhaben kann als auch dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Versiegelung bei unter 10 % liegt und unterhalb dieses Wertes von keiner baulichen Prägung auszugehen ist. Dieses Vorgehen ist zudem mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt worden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG).

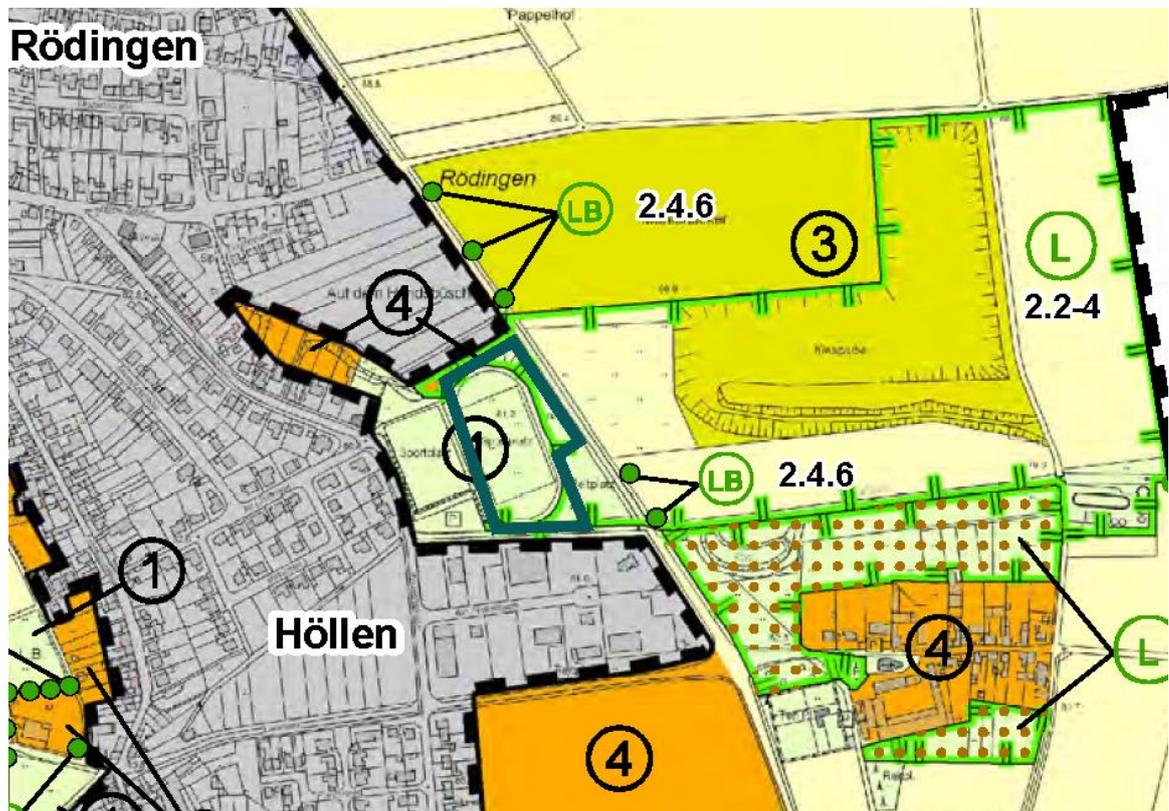


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“; Quelle: (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans 11 „Titz/Jülich-Ost“. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Landschaftsräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig

ausgestatteten Landschaft“ fest. Zudem werden die Bereiche entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vom Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 überlagert. Gehölzbeplantungen entlang der Plangebietsgrenzen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig zu erhalten. Bauliche Anlagen werden durch Baugrenzen auf Flächen beschränkt, auf denen Gehölzbeplantungen bereits heute nicht vorhanden sind. Insofern sind Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erkennbar.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine unmittelbare Überlagerung mit solchen Gebieten besteht nicht. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 5 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in weiterer Entfernung. Die Lage in einem verbindenden Korridor kann nicht pauschal ausgeschlossen werden. Jedoch kann eine Bedeutung als Rastplatz, aufgrund der bereits heute im Plangebiet stattfindenden, anthropogen intensiv geprägten Nutzung ausgeschlossen werden. Vorhaben mit Barrierewirkung werden durch Begrenzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Ansprüche der Nutzer des Sportplatzes erfüllt. Zu diesem Zweck soll das Sportlerheim mit Kabinen, den zugehörigen sanitären Anlagen und einem Aufenthaltsraum entstehen. Der Gebäudekörper soll eingeschossig sein und orientiert sich mit einer maximalen Höhe von 7,50 m an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 40. Zudem soll der Gebäudekörper im Süden des Platzes entstehen, sodass er sich enger an der bestehenden Bebauung orientiert. Ferner werden die die Erschließungsflächen reduziert.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kroschstraße und über den Parkplatz eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmitteldiscounters. Um den bestehenden Parkplatz nicht durch das Planvorhaben beanspruchen zu müssen und diesbezüglichen, nachbarschaftlichen Konflikten entgegenzuwirken, sollen zwischen dem vorgenannten Parkplatz und dem Plangebiet zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Diese werden so vorgesehen, dass eine Zufahrt zum Plangebiet aufrechterhalten wird. Hierdurch ist dieses für Rettungs- oder Wartungsfahrzeuge weiterhin erreichbar.

Ferner soll es Fußwegeverbindungen von den Parkplätzen zum Sportlerheim geben. Diese ziehen sich entlang der der südlichen und westlichen Seite des Platzes und ermöglichen damit Zuschauer die um den Sportplatz herum.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, die Freiflächen zu erhalten. Es erfolgt lediglich eine geringe Versiegelung von weniger als 5 % des Geltungsbereiches. Ebenso werden keine Gehölze entfernt. Die Freiraumsituation wird somit überwiegend nicht verändert.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist die Einleitung in den natürlichen Wasserhaushalt über eine dezentrale Versickerung im Plangebiet vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Kroschstraße erfolgen. Inwiefern die vorgenannte Planung umsetzbar ist, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens detailliert geprüft.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rödingen, Flur 27, Flurstücke 996 und 997 (beide tlw.). Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die von der bestehenden Sportanlage erfasst werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die Gebäudehöhe soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m realisiert werden. Zudem soll eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zulässig sein. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei und orientieren sich am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 40.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert:

- 1.1 *Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,50 m festgesetzt.*
- 1.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*
- 1.3 *Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des Plangebietes auf 80,5 m ü NHN festgesetzt.*

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das sich hieraus ergebende Baufenster wird eng um den geplanten Baukörper gefasst und weist eine Breite von 21 m und Tiefe von 34 m auf. Es ist damit geeignet dem geplanten Gebäude ausreichend Raum für die geplante Nutzung zu geben, aber gleichzeitig nicht überdimensioniert ist.

Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1 m wird zugelassen, sofern öffentliche Belange und sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn eine Überschreitung der Baugrenze zu einer Beeinträchtigung geplanter Bepflanzungen oder benachbarter Grundstücke führen könnte. Auf diese Weise können beispielsweise Zugangsrampen/-treppen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden, was eine größere Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht. Durch eine größere Flexibilität kann den Belangen der Barrierefreiheit Rechnung getragen und ein hinreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Zugleich wird einer Beeinträchtigung anderer Belange, z.B. des Nachbarschutzes durch ein zu nahes Heranrücken des Hauptgebäudes an benachbarte Grundstücke, entgegengewirkt.

2.1 *Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1 m wird zugelassen, sofern öffentliche Belange und sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.*

2.2 *Nebenanlagen sowie flächenhafte (Teil-)Versiegelungen in Form von (Sport-)Plätzen, Spielfeldern, Zuwegungen und Container zur Unterbringung von Geräten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

4.4 Flächen für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Flächen für Sportanlagen ist die Unterbringung des bestehenden Sportplatzes als Hauptanlage vorgesehen. Um die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin zu gewährleisten und zusätzliche negative Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu vermeiden, werden ausschließlich Sportplätze aus wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Natur- oder Kunstrasen zugelassen.

3. *Die Fläche für Sportanlagen dient der planungsrechtlichen Absicherung des Sportplatzes. Die Sportanlagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Sportanlagen“ zulässig. In ihr sind die folgenden baulichen Anlagen allgemein zulässig:*

- *Sportplätze aus wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien wie beispielsweise Naturrasen.*

4.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um die Erschließung des Sportlerheims sowie die Zulässigkeit der erforderlichen öffentlichen Stellplätze planungsrechtlich abzusichern, werden innerhalb des Plangebietes „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Diese befinden sich im Südosten des Plangebietes und dienen der Deckung des mit dem Sportpark verbundenen Stellplatzbedarfes.

4. *Stellplätze sind ausschließlich in den „Flächen für Stellplätze“ zulässig.*

4.6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ soll das geplante Sportlerheim verortet werden. Bei öffentlichen Grünflächen handelt es sich um unbebaute, größtenteils begrünte Flächen, die zum Aufenthalt im Freien bestimmt sind. Neben den grundsätzlich zulässigen Grünanlagen sind Sportplätze aus Naturrasen und Spielplätze als Hauptanlagen sowie der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen wie beispielsweise Sportumkleidekabinen- und Spielgeräte und Sitzgelegenheiten zulässig. Auf diese Weise können, die im planerischen Konzept vorgesehenen Wegeverbindungen und das Sportlerheim realisiert werden. Um den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen, wird die konkrete Verortung des geplanten Sportplatzes durch eine klarstellende zeichnerische Markierung vorgenommen (vgl. hierzu VGH Mannheim Urt. v. 05.07.21985 – 8 S 2659.84, OVG Münster Urt. v. 31.08.2018 – 10 D 84.11.NE).

5. *Die öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung eines Sportplatzes sowie verschiedener freiraumgebundener Freizeitanlagen. In ihr sind die folgenden baulichen Anlagen allgemein zulässig:*
- *Sportplätze aus Naturrasen als Hauptanlagen,*
 - *Den Hauptanlagen dienende und sie ergänzende Nebenanlagen (z.B. Beleuchtungsanlagen, Sport- und Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Vereins- oder Sportlerheime, Erschließungsanlagen wobei Stellplätze nur in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig sind).*

4.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zur Eingriffsminimierung soll der Großteil der bestehenden Gehölze auf den Flächen erhalten werden. Zudem werden Konflikte mit dem Landschaftsplan vermieden und die Eingriffe sind zur Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich und somit nach dem Eingriffsvermeidungsgebot unzulässig.

6. *Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

4.8 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit der umliegenden Bebauung zu gewährleisten. Zudem orientiert sich die gestalterische Festsetzung an benachbarten Bebauungsplänen. Aus diesem Grund wird die folgende Festsetzung getroffen:

7. *Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Titz zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....ca.	18.583 m ²
Öffentliche Grünflächenca.	18.583 m ²
davon Flächen zur Erhaltung.....ca.	470 m ²
davon Flächen für Sportanlagen.....ca.	6.780 m ²
davon Flächen für Stellplätzeca.	152 m ²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

7.3 Immissionen

Aufgrund des bereits bestehenden Sportplatzes und der guten Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist von keiner zunehmenden Verkehrsbelastung auszugehen. Durch das geplante Sportlerheim ist ebenfalls nicht von einer Zunahme der Lärmbelastung auszugehen. Der Sportplatz wird im gleichen Umfang wie bisher genutzt und das Sportlerheim befindet sich ca. 100 m von der nächsten schutzwürdigen Wohnbebauung entfernt. Ferner begründet die Nutzung keine erhöhten Emissionen. Insofern ist von keiner Verschlechterung der derzeitigen Situation auszugehen.

7.4 Altlasten

Es besteht kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Titz am den Bebauungsplan Nr. 43 „Sportlerheim Rödingen“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Kreis Düren. (2014). *Landschaftsplan 11 Titz/Jülich-Ost*. Düren: Kreis Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen